



Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 24 kwietnia 2023 r.
znak sprawy: DNI.tr.602.70.2023

Burmistrz Kazimierza Dolnego
ul. Senatorska 5
24-120 Kazimierz Dolny
UPP

Dotyczy: wniosku z dnia 13 stycznia 2023 r. (znak: GPS.6722.3.4.2021/2023)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w związku z wnioskiem z dnia 13 stycznia 2023 r. (znak: GPS.6722.3.4.2021/2023), przesyłanym za pośrednictwem Marszałka Województwa Lubelskiego przy piśmie z dnia 22 lutego 2023 r., (znak: RR-IX.7151.21.2022.JPW), w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 132,0540 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne (RII, RIlla, RIllb) oraz użytki zielone – pastwiska trwałe (PsII, PsIII), położonych na terenie gminy Kazimierz Dolny, w obrębach ewidencyjnych Bochothnica, Parchatka, Zbędownice – Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi (MRiRW) zwraca w załączeniu akta sprawy w związku z koniecznością weryfikacji zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Bochothnica, Parchatka, Zbędownice, położonych w gminie Kazimierz Dolny.

Odnosząc się do wyjaśnień przedstawionych w piśmie Pana Burmistrza z dnia 7 kwietnia 2023 r., (znak: GPS6722.3.4.2021/2023), należy podkreślić, iż MRiRW podziela je, jedynie w części. Należy zgodzić się, że zapisy projektu planu miejscowego dopuszczające odbudowę, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę i remont istniejących budynków o funkcji rolnej, ogrodniczej i hodowlanej, pod warunkiem utrzymania wskaźnika DJP na poziomie 3 DJP na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych jako 1.MN-82.MN) (§ 20 ust. 13 projektu planu), nie będą naruszały przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także znajdują uzasadnienie w wykładni art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), który stanowi, że tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być

wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Podsumowując, przytoczony wyżej zapis w planie miejscowym będzie uzasadniony w sytuacji, gdy tereny rolne, na skutek uchwalenia planu miejscowego zmieniają przeznaczenie na nierolnicze, przy czym właściciele gruntów będą w dalszym ciągu prowadzić na nich działalność rolniczą (ogrodniczą, hodowlaną). Właściciel nieruchomości, co do zasady, nie ma bowiem prawnego obowiązku dokonania zmiany sposobu zagospodarowania terenu na zgodny z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie. Dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości wynikający z uprzedniego przeznaczenia terenu, może być i, co do zasady, jest przeznaczeniem obowiązującym na terenie objętym planem. Prawo do kontynuowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu ma wówczas ograniczony w czasie charakter. Czym innym jest natomiast określenie w projekcie planu miejscowego przeznaczenia uzupełniającego, które jak wskazuje definicja zawarta w projekcie planu, stanowi „rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe” (§ 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu). Jest to więc odrębna od podstawowej (zabudowa mieszkaniowa), funkcja dopuszczająca realizowanie nowej zabudowy (agroturystycznej, produkcyjnej, ogrodniczej i hodowlanej), na terenach zabudowy mieszkaniowej, które to w całości zostały objęte wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne. Jednocześnie należy zaznaczyć, że ustalenia projektu planu miejscowego nie wprowadzają kategorię zakazu realizowania nowej zabudowy na terenie uzupełniającym tereny zabudowy mieszkaniowej (oznaczonych jako 1.MN-82.MN). W ocenie MRiRW przedstawione zapisy projektu planu miejscowego budzą wątpliwości interpretacyjne, które należy wyjaśnić.

Jednocześnie MRiRW nie przychyliła się do wyjaśnień dot. ustaleń projektu planu miejscowego dopuszczających lokalizację ogrodów ozdobnych i zieleni typu parkowego na terenach rolniczych (oznaczonych jako 1.R - 148.R) (§ 48 ust. 1 i 3 projektu planu). Podkreślenia wymaga, że ww. zapisy projektu planu powodują połączenie terenów o funkcji rolniczej z funkcjami nierolniczymi. Zapis § 48 ust. 1 i 3 projektu planu umożliwia wprowadzenie ogrodów ozdobnych i zieleni typu parkowego na gruntach rolnych, co, w przypadku gruntów rolnych klas II-III, będzie wiązało się ze zmianą ich przeznaczenia na cele nierolnicze. Należy bezwzględnie podkreślić, że ogrody ozdobne oraz zieleń typu parkowego nie stanowią gruntów rolnych, bowiem nie zostały wskazane przez

ustawodawcę w zamkniętym katalogu definiującym grunty rolne (art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, dalej: ustawa o.g.r.l.). Jednocześnie z przedstawionego projektu planu nie wynika, iż wyznacza się na terenie rolnym park wiejski, ogród botaniczny, czy rodzinny ogród działkowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy o.g.r.l.).

Zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy o.g.r.l. uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wymagają grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III, jeżeli w projekcie planu przewiduje się dla nich cele nierolnicze. W niniejszej sprawie, wniosek obejmuje m.in. zmianę gruntów rolnych klas I-III na cele rolnicze i nierolnicze łącznie (MN). Należy mieć na uwadze, że łączenie funkcji rolniczej (tereny rolne, agroturystyka, produkcja rolna, ogrodnicza i hodowlana) z nierolniczą (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), nie jest możliwe w postępowaniu prowadzonym przed Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi, dotyczącym przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Tereny oznaczone symbolami: „R”, „RU”, „RM” należy traktować jako obszary, dla których ustalono rolniczy sposób użytkowania. Grunty przewidziane na te cele nie wymagają, zgodnie z ustawą o.g.r.l. przeznaczenia na cele nierolnicze. Natomiast pod pozostałe funkcje zagospodarowania terenu, wskazane w planie jako uzupełniające (ogród ozdobny, zieleni typu parkowego), jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie mogą budzić wątpliwości, powinny wyraźnie wskazywać teren, dla którego przyjęto w planie ustalenia dotyczące sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu.

Brak jednoznacznego określenia w projekcie planu funkcji zagospodarowania terenu – w tym przypadku wymieszanie funkcji, stanowi naruszenie zasad sporządzenia planu określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404). W rozporządzeniu tym wskazano, że ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów, a także wyróżniające go symbol literowy i numer. Określenie przeznaczenia terenu oznacza stwierdzenie tego, jakiego rodzaju przedsięwzięcia i inwestycje mogą być w ramach danego terenu realizowane. Przeznaczenie nie oznacza więc zazwyczaj możliwości zrealizowania tylko jednej inwestycji, ale pewnej grupy inwestycji o określonych, wspólnych cechach. Nie ma natomiast wątpliwości, że przeznaczenie rolnicze (tereny rolnicze, tereny obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych,

ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych), nie mają wspólnych cech z przeznaczeniem nierolniczym – w niniejszej sprawie – zieleń typu parkowego i ogrody ozdobne.

W związku z powyższym pod pojęciem przeznaczenia terenu należy rozumieć określenie na przyszłość celu, któremu dany teren ma służyć. Jeżeli więc plan miejscowy zawiera normy otwarte i umożliwiałby w ten sposób dowolne kształtowanie poszczególnych terenów, to niewątpliwie nie wypełnia taki przypadek wymogów ustawowych (rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 1.4.2015 r., PN.4131.64.2015, Legalis).

W świetle powyższego, w ocenie MRiRW zasadna jest ponowna analiza zapisów planu, wyjaśnienie wskazanych kwestii i ewentualna korekta projektu planu.

Z wyrazami szacunku

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Agnieszka Zdanowicz
naczelnik
Departamentu Nieruchomości i
Infrastruktury Wsi
/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:
Marszałek Województwa Lubelskiego, UPP